**EMLAK KONUT MAVİŞEHİR EVLERİ A BÖLGESİ SİTESİ**

** TOPLU YAPI YÖNETİM KURULU**

**01.01.2016-31.12.2016 TARİHLERİ ARASI FAALİYET RAPORU**

**A) İDARİ VE SOSYAL FAALİYETLER**

1. Ortak alan sosyal tesisimiz (kafeterya-restaurant alanı) tadilat projesi Karşıyaka Belediyesine onaylatılarak ilk defa numarataj ve yapı kullanma izni alınmıştır. Sosyal tesisimiz (kafeterya-restaurant alanı) usulüne uygun ihale edilmiş olup 1 yıllık kira bedeli peşin alınmıştır. Site yönetimimiz tarafından ihale usulüne uygun olarak yapılmış ve tüm tadilat masrafları ihaleyi alan firma tarafından karşılanacaktır.
2. Ortak alanlarımız ilk defa site yönetimimiz tarafından Sompo Japan firmasına (yangın,yıldırım, infilak, yer kayması, makine cihaz kırılması vb. ne karşı) sigortası yapılmıştır. Bazı ortak alanda karşılaşılan sorunlar sigorta firması tarafından karşılanmıştır.
3. Site Yönetimimiz ve Denizbank Bostanlı şubesi arasında 3 yıllık anlaşma yapılmıştır. 9 aylık kira bedeli 7.126 TL, promosyon bedeli 3.000 TL, Toplam 10.126 TL’dir.
4. Site Yönetimi ve Garanti Bankası Karşıyaka şubesi ile yapılan ATM kira bedeli 31.024 TL’dir.
5. Site ortak alan elektrik enerjisi dağıtımı için şartlardaki fiyatlarla Gediz Elektrik A.Ş. ile dağıtım sözleşmesi imzalandı.
6. Kirada bulunan ortak alan kapıcı dairelerimizin yönetim tarafından doğalgaz aboneliklerini kiracılarımızın üzerlerine alınması sağlanmıştır.
7. A2 Blok altında bulunan ortak alan yerimizde masa tenisi odası yeniden düzenlenmiş, aletli jimnastik ekipmanları ilave edilmiştir.
8. B1 Blok altında bulunan ortak alan yerimizde kat sakinlerimizin isteği doğrultusunda Resim Atölyesi olarak düzenlenmiş ve faaliyete geçirilmiştir.
9. A1 Blok altında bulunan ortak alandaki spor odası (plates,aerobik,toplantı odası vs.) kat sakinlerimizin isteği ve memnuniyeti üzerine faaliyete devam etmektedir.
10. Blok kat girişlerine kat sakinlerimizin hediyesi olarak boy aynaları yaptırılmıştır.
11. Blok kat girişlerimize site yönetimi tarafından oturma grubu ve ışıklı süs saksıları alınmıştır.
12. Blok kat girişlerine otomatik kapılarımıza site logolarımız yaptırılmıştır.
13. Blok önleri ve ortak alanlarda bulunan oturma bankları ücretsiz olarak kat sakinimize reklam karşılığı boyatılmıştır.
14. Güvenlik firmasına sitemize ücretsiz işaretleme kalemi aldırılmış, her vardiyada tüm blokların ve sığınakların kontrolü sağlanmıştır.
15. Süs havuzlarımızın peyzaj projesi çizdirilmiş ancak Temsilciler Kurulumuzda alınan karar gereği Yönetim Kurulu tarafından yaptırılamamıştır.
16. Süs havuzlarının yapılabilmesi için sosyal tesis kirası olan 1 yıllık 45.000 TL demirbaş hesabına aktarılmış, gelecek site yönetiminin inisiyatifinde kullanılmak üzere ayrılmıştır.
17. Asansörlerimizin eksiklikleri ve aylık bakımları ile ilgili Otis Asansör A.Ş. ile 3 yıllık anlaşma yapılmıştır. Eksiklikler ve bakımları yapılarak Makine Mühendisleri Odasına başvurulmuş ve asansörlerimize site yönetimimiz tarafından 31.03.2016 tarihinden geçerli olarak Yeşil Etiket alınmıştır.
18. İş Sağlığı ve Güvenliği Kanunu kapsamında İSG İş Güvenlik şirketi ile sözleşmemiz yenilenmiştir.
19. Serbest Muhasebeci Mali Müşavir ve Avukat hizmet danışmanlık sözleşmelerimiz devam ediyor, ilaveten ikinci avukatla aynı şartlarda sözleşme imzalandı.
20. Hali hazırda DG güvenlik firması ile güvenlik sözleşmesi devam etmekte olup, asgari ücretin ve maliyetlerin artması neticesinde Ocak 2017 tarihinden geçerli olmak suretiyle %8 oranında artış yapılmıştır.
21. 29 Ekim Cumhuriyet Bayramı etkinliği düzenlenmiş olup masrafı sponsor olan firmalar kendileri karşılamıştır.
22. 10 kasım günü ATATÜRK büstüne çelenk yaptırılıp tören düzenlendi.
23. Bahar şenlikleri / yaza merhaba şenlikleri düzenlendi masrafları reklam gelirlerinden karşılandı.
24. Ramazan ayı dolayısı ile 1000 kişilik lokma döktürülmüştür, masrafı reklam gelirlerinden karşılanmıştır.
25. D1 Blokta bulunan arşiv odası boşaltılarak erkek kuaförü olarak kiraya verildi.
26. D2 blok kapıcı dairesi tadilatları yaptırılarak kiraya verildi.
27. D2 blok Kareksan market Nilgün HACIOĞLU ile yeni sözleşme yapılmıştır. Eski borçlarının tamamı faizi ile tahsil edilmiştir.
28. Meze evi ile adli davalarımız devam etmekle birlikte aynı işletmeci Ayten KOÇ un işlettiği ütü evininde sözleşmesinin uzatılmayacağı avukatımız tarafından tebliğ edilmiştir. Tahliyesi istenmiştir.
29. İdris ATİK adına kiralanan Angels kuaförün adli davası devam etmektedir.
30. Kuaför Hüseyin ile uzlaşma sağlanamamış olup konu adli mercilere intikal etmiştir. Haciz işlemi gerçekleştirilmiştir.
31. Tire market Cem beyle uzlaşma sağlanamamış olup konu zaten adli mercilerde olup devam etmektedir.
32. Karşıyaka Belediyesi İmar Müdürü’ne kafeteryamıza yapı ruhsatı alınmasındaki katkılarından dolayı, çiçek yaptırılarak teşekkür ziyaretine gidildi.
33. Emlak Konut G.Y.O A.Ş. ile site yönetimi olarak görüşmeye gidilmiştir. Site Avukatımızın bilirkişilerle tespit ettirdiği ortak alan sorunları görüşülmüştür. İstediğimiz şekilde yapılırsa Emlak Konut G.Y.O A.Ş. ile uzlaşma yapılacağı, eğer istenilen şekilde yapılmazsa davalarımıza devam edileceği konusunda anlaşılmış ve yeni yönetime bu konuyla ilgili destek verileceği planlanmıştır.
34. Web sitemiz düzenlenerek aktive edilmiştir. Sitemiz hakkındaki bilgiler güncellenerek hizmete sunulmuştur.
35. Sosyal medya hesapları açılmıştır. Facebook, Instagram ve Twitter olmak üzere, bu mecralarda aktif hesaplar oluşturuldu. Güncel olarak site sakinlerimize yönelik paylaşımlar ve duyurular yapılmaktadır.

**B) BAKIM ONARIM KORUMA FAALİYETLERİ**

1. **Sitemize Ait Kamera Sistemleri:**

Sitemize ait tüm kamera sistemleri güvenlik zafiyeti olmaması için kat sakinlerimizden hiçbir avans alınmadan yönetimimiz tarafından yaptırılmıştır. Yapılan işler ;

* 32 adet dış çevre güvenlik kameraları gece görüşlü yapıldı.
* Sökülen 32 adet kameranın 28 adedi blok girişlerine takıldı.
* Her bloğa toplam 7 adet kamera kayıt cihazı alındı.
* Blok tepelerine 12 adet kamera takıldı, otoparklar ve orta alanda kör nokta kalmadı.
* 6 adet kamera orta alan havuz kenarı ve çocuk parkına takıldı.
* Asansörler içindeki kırık ve arızalı olan 5 adet göz değiştirildi.
* Asansör kayıt cihazlarının 3 tanesinin arızalı hard-diski değiştirildi.
* Güvenlikteki bilgisayarların hard-disk lerinin kapasiteleri arttırıldı.
* Güvenlikteki bilgisayar ve kayıt cihazları için UPS alındı.

1. **Sitemize Ait Güvenlik Sistemleri:**

Sitemize giren araç ve kat sakinlerimizin girişleri için güvenlik sistemleri yaptırılmıştır. Yapılan işler ;

* Site ön ve arka giriş kapılarına HGS sistemi kuruldu.
* Arka giriş kapısına ahşaptan güvenlik kulübesi yapıldı.
* Sitemize kat sakinlerimizin kullanması için tek kart sistemi yapıldı.Ön, arka yaya kapılarımızla, yüzme havuzumuzda kullanılan fotoğraflı kartlarımız sisteme tanıtıldı ve tek kartla kat sakinlerimizin geçişleri sağlandı.

1. **Sitemize Yapılan Aydınlatma Sistemleri:**

Ortak alan elektrik masraflarının düşürülmesi, kat sakinlerimizin kullanım rahatlığı ve sitemizin estetiği düşünülerek çalışmalar yapılmıştır. Yapılan işler;

* Ön güvenlik girişindeki tepe aydınlatma lambaları ledli lamba olarak yenilendi.
* Ortak alan aydınlatma sistemine 8 watt led ampuller takıldı.
* Ledlerin ışıkları yetersiz kalınca 23 watt tasarruflu ampullerle değiştirildi, ledler blok içlerinde kullanıldı.
* Çocuk oyun parkına 4 adet ledli projektör ışıklandırma takıldı.
* Tüm bloklara dış yüzey aydınlatması için 28 adet turkuaz led projektör takıldı.
* Çocuk oyun alanı turkuaz led ışıklı lambalarla aydınlatıldı.
* Atatürk büstünün aydınlatması ledli lamba olarak yenilendi.
* Ön güvenlik giriş kemerin çevresine turkuaz şerit led ile görsellik kazandırıldı.
* Tenis kortu ve basketbol sahasındaki tüm aydınlatmalar faal hale getirildi.

1. **Sitemize Ait Yüzme Havuzu Ve Süs Havuzları:**

* Yüzme havuzundan ortak alanlara giden kaçakların tespiti için havuz boşaltıldı. Kaçaklar tespit edilip onarımları yapıldı.
* Yüzme havuzu (büyük ve küçük) seramikleri yaptırıldı. Derzleri yenilenip yalıtımı sağlandı.
* Yüzme havuzu makine dairesine havalandırma yapıldı.
* Yüzme havuzunun çevresindeki lamine rodajlı kırık camlar değiştirildi.
* Yüzme havuzunun duş yerleri camlı alüminyum kabin olarak yapıldı.
* Yüzme havuzunun yürüyüş alanı ahşaptan yapıldı.
* Yüzme havuzunun pompalarının bakımı garanti kapsamında yapıldı.
* Yüzme havuzuna teleskopik süpürge sapı alındı.
* Yüzme havuzu robotunun garanti kapsamında bakımı yapıldı.
* Yüzme havuzu şezlong minderlerinin yeniden kılıfları yaptırıldı.
* Yüzme havuzuna ışıklı saksılar alındı.
* Yüzme havuzuna çöp kovaları, sehpalar,küllükler ve şezlonglar alındı.
* Yüzme havuzuna kum filtre pompaları ve şerit ledler yapıldı.
* Süs havuzlarının aylık su faturasının 40 000 TL gibi yüksek ödemeleri gelince, havuzlardaki kaçakların tamir edilmesi ve süs havuzlarına yeni görsellik vermek için tadilatına başlanmış olup maliyetlerin yüksek olmasından dolayı yeni yönetimin devam etmesinin uygun olacağı ve sosyal tesis ihalesinden alınan 45 000 TL paranın bu amaçla kullanılabileceği düşünülmüştür. Süs havuzlarımızın taksitlendirilme kararı, tadilat projeleri yaptırılmış ancak temsilciler kurulunun istememesi üzerine yönetim kurulu tarafından yaptırılamamıştır.

1. **Sitemize Ait Asansörlerde Yapılan İşler:**

* Makine Mühendisleri Odasına başvurularak yönetimimiz dönemedinde ilk defa yeşil etiket alındı.
* Asansör içindeki intercom görüşmeleri sistemi yenilendi.
* Asansörlerin bakımı ve onarımı düzenli olarak yapılıyor, değişmesi gereken parçalar ( halat,rulman,kasnak,buton,lamba vs.) değiştiriliyor.
* Asansörlerde bulunan led ekran korumaları kat sakinimizce krom olarak tasarlanmış ve yaptırılmıştır.
* Asansörlerimize a4 boyutunda reklam panoları asılmış, sitemize fayda sağlamak için reklam alınmaktadır.

1. **Sitemize Ait Bloklara Yapılan İşler:**

* Blok girişlerine minderli koltuk takımı, sehpa ve ışıklı saksıda yapay çiçekler alındı.
* Dairelerdeki intercom hattının faaliyetleri sağlandı.
* Blok çöp odaları, katlardaki çöp bacaları ve ortak alanlara haşere ilaçlaması düzenli olarak anlaşmalı olduğumuz firma tarafından yapılıyor.
* Bloklardaki hidroforlar her gün kontrol ediliyor, bakımları düzenli olarak yapılıyor.
* Yangın söndürme tüpleri dolumu ve yenilenmesi sağlandı. Anlaşmalı olduğumuz iş güvenlik kurumu tarafından gösterilen yerlere yerleştirildi ve kullanım talimatları asıldı.
* Blok giriş kapılarına emlak konut logosu yapıldı.
* Bloklara çöp arabası ve sepetleri alındı.
* Blok çatı ışıklıkları üzerindeki polikarbonların kenarları silikonla yalıtıldı.
* Tüm bloklardaki kırık camlar değiştirildi, pencerelerin arızalı vasistasları onarıldı.Camların bedeli ortak alan sigortamızdan alındı.
* Karasal Tv yayınlarının kontrolü ve bakımını teknik personelimiz düzenli olarak yapıyor, arıza durumunda ekip çağrılıyor.
* Bloklarda su borularında oluşan patlaklıklar genel bir problem olmakla tamirleri teknik elemanımız tarafından hırsız kelepçe ile veya dışarıdan ekip çağırılarak tamir ettirilmektedir.
* A2 blok uydu sisteminin kanalı dolduğu için kapasitesi arttırıldı.
* D2 kapıcı dairesinin boya ve badanası yapıldı.
* A2 blok giriş otomatik kapısının elektronik beyni değiştirildi.
* Blok logarları taşmalar ve dairelere zarar vermemesi için temizletilmiştir

1. **Ortak Alan İçin Yapılan Çalışmalar:**

* Orta alanda bulunan ahşap kamelyalar, sığınak girişleri ve köprülerin bakımı yapılmıştır.
* Çocuk oyun alanında bulunan kaydıraklar, tahterevalli ve salıncakların bakımı yapılmış ve çocuk oyun alanı ahşapları boyanmıştır.
* Orta alana kat sakinlerimizin kullanması için kaliteli masa, koltuk sandalye, sehpa, küllük ve koltuk sandalye minderi alınmıştır.
* Çimlerin üzerine atılan minderlerin kılıfları yenilenmiş, kullanıldıktan sonra muhafaza altına alınmıştır.
* Orta alan wc logarının tahliyesi için dalgıç pompa alındı.
* Sitemizin ana su borusu patlağı tamir edildi, kazılan bölgenin dolgusu yapıldı ve kilit taşları döşendi.
* Tenis kortu bakıma alınmış ve fileleri yenilenmiştir.
* Basket sahası bakıma alınmış ve fileleri yenilenmiştir.

1. **Bahçe İçin Yapılan Çalışmalar:**

* Damlama sulama boruları değiştirilmiş olup gereksiz sarfiyat önlenmiştir.
* Çim makineleri tamir ettirildi.
* Bahçemizdeki peyzaj bitkilerinin budama ve çapalama işlemleri bahçıvan tarafından gününde yapılmaktadır.
* Jeneratörlerin etrafı limon servilerle çevrilmiştir.
* Basket sahasının yanına limon servileri dikilmiştir.

**C) PERSONEL FAALİYETLERİ**

* Yönetim ofisi hafta içi 08:30 ile 19:30 arası hizmet vermektedir. Cumartesi günleri 09:00 ile 18:30 arası hizmet vermektedir.
* Personel çalışma saatleri 08:30 ile 17:30 olarak devam etmektedir.Pazar günleri gelen iki blok görevlisine hafta içi izin verilmektedir.
* Personel maaşlarına Ekim ayında % 8 zam yapılmıştır.
* Yönetim ofisi çalışanları ile temizlik, teknik servis ve peyzaj görevlilerinden sorunlu olduğu tespit edilenlerin veya kendi isteği ile ayrılmak isteyenlerin iş akdi fes edilmiş ve yerlerine yeni personel alınmıştır. İlave teknik ve peyzaj personeli istihdam edilmesi yaz dönemi için planlanmıştır.
* Ramazan ayında ve yılbaşında personellerimize hediye paketleri verilmiştir.

**D) ADLİ İŞLEMLER**

* Ortak alanlardaki ayıplı, kusurlu, eksik yapılan işler ile ilgili olarak Emlak Konut GYO A.Ş. aleyhine tüketici mahkemesine dava açıldı. Bu davada halen bilirkişi tespit çalışmaları devam etmektedir.
* Sitemizdeki işletmelerin hiçbirisine ayrıcalık tanımamak adına icra takip, aciz ve tahliye davaları açıldı.
* Kirada bulunan üç adet kapıcı dairesi kiracısına ödemediği kira borcundan dolayı icra işlemi başlatılmıştır.
* 4 adet dükkan kiracısına ödenmeyen kira ve aidatlar için icra ve tahliye işlemi başlatılmıştır. (Kareksan ile uzlaşma sağlanmış ve yeni sözleşme imzalanmıştır.)
* Aidat ve su borcunu üç ay ödemeyen tüm kat malikleri hakkında icra takibi ve haciz davaları açılmıştır. Bu süreç ayrım yapılmadan devam edecektir.
* Eski yönetim tarafından yapılan 7/24 güvenlik firmasında 2013-2014 yıllarında çalışan ve sözleşme feshi ile karşılaşılan iki kişinin kıdem tazminatı ödenmiştir.
* Karşıyaka 3.iş Mahkemesi 13 TEMMUZ 2016 / 168 karar nolu ilamı gereği güvenlik görevlisi olarak çalışan Özgür GÜVEN in kıdem tazminatının ödenmesine karar verilmiş ve ödemesi site yönetimi tarafından ödenmiştir.
* Karşıyaka 2. İş Mahkemesi 13 TEMMUZ 2016/165 karar nolu ilamı gereği güvenlik görevlisi Murat BULUT’un kıdem tazminatının ödenmesine karar verilmiş ve ödemesi site yönetimi tarafından ödenmiştir.
* Ayten KOÇ tarafından hakkımızda 3 adet savcılığa suç duyurusu yapılmış olup bir tanesine takipsizlik kararı verildi, diğer iki tanesi karar aşamasındadır.
* Site müdürü Metin ERBECER’e iftira ve hakaret eden, kat sakini( kiracı ) Buket YEŞİNNAR hakkında iftira ve hakaretleri nedeni ile savcılığa suç duyurusunda bulunulmuştur.
* Albatros HASDİKİCİ ile ilgili açılan davalar devam etmektedir.
* İZGİ asansörleri ile ilgili davamız devam etmektedir.
* Karşıyaka belediyesi ile ilgili davamız devam etmektedir.
* Eski yönetimin evrakta sahtecilik davası devam etmektedir.